

STATUT
Wojskowej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Atena”
tekst jednolity

Rozdział I
Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Wojskowa Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Atena”, zwana dalej: „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu: WSBM „Atena”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :
 - a. budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b. budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c. zarządzać nieruchomościami, które nie stanowią jej mienia lub mienia jej członków na podstawie przepisów ustaw lub umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2018.845), zwanej dalej: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia, w szczególności:
 - a. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - b. buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - c. prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - d. prowadzi samodzielną działalność gospodarczą, a w szczególności: zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane, inwestorstwo zastępcze i doradztwo inwestorsko-prawne,
 - e. może prowadzić działalność kulturalno-oświatową na rzecz członków i ich rodzin.
5. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust. 1, a w szczególności:
 - a. budownictwo,

- b. obsługa nieruchomości,
 - c. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Rozdział II

Powstanie członkostwa

§ 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu osobę, której przypadnie członkostwo wskaże Spółdzielnia. Zgodne oświadczenie po upływie terminu może zmienić członkostwo.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Warunkiem przyjęcia na członka, w sytuacji, o której mowa w ust. 5 powyżej jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz do korespondencji, PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, adres do korespondencji oraz KRS.
7. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni poświadczą na deklaracji dwóch członków Zarządu lub osoba/y do tego upoważniona przez Zarząd. Datą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest data złożenia deklaracji.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który powinien zawierać:
 - a. imię i nazwisko osoby fizycznej albo firmę osoby prawnej,
 - b. numer rejestru,
 - c. miejsce zamieszkania członków, a w przypadku osób prawnych – siedzibę wraz z adresem tej firmy,
 - d. wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów – w odniesieniu do osób, które wniosły udziały przed 9 września 2017 r.
 - e. datę przyjęcia w poczet członków,
 - f. datę ustania członkostwa.
2. Rejestr może przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni.

Rozdział III

Prawa i obowiązki członków

§ 6

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - a. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - b. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - c. prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - d. prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - e. prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni, prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi otrzymywanymi przez Spółdzielnię, kalkulacjami kosztów związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz rocznymi rozliczeniami c.o., c.w., energii elektrycznej dla celów ogólnych i wywozu nieczystości,
 - f. prawo do odpłatnego otrzymywania kopii dokumentów wymienionych w lit. e, z wyjątkiem rejestru członków Spółdzielni,
 - g. prawo do zapoznania się ze Statutem Spółdzielni, regulaminami, uchwałami i protokołami organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji - które powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni,
 - h. prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
 - i. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - j. prawo żądania przekształcenia przysługującego mu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu - po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawami i niniejszym Statutem,
 - k. prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane ustawą Prawo spółdzielcze, ustawą

- o spółdzielniach mieszkaniowych i innymi ustawami lub niniejszym Statutem.
4. Koszty sporządzenia odpisów lub kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur, o których mowa w ust. 2 członek, który tego żąda. Cena za sporządzenie 1 strony odpisu lub kopii wynosi 0,30 zł.
 5. Zarząd wydając odpisy lub kopie dokumentów, o których mowa w ust. 2, usuwa informacje objęte tajemnicą przedsiębiorcy lub ochroną danych osobowych.
 6. Zarząd zobowiązany jest do wydania odpisów i kopii dokumentów w terminie 10 dni roboczych od daty złożenia wniosku.

§ 7

Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 8

1. Członek jest obowiązany:
 - a. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (w tym dobrych obyczajów),
 - b. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - c. wnieść wkład budowlany lub zaliczek na wkład w wymaganej wysokości,
 - d. terminowego uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także wnoszenia opłat za umieszczane na terenach i budynkach Spółdzielni szyldy, reklamy i tablice informacyjne,
 - e. solidarnego z innymi mieszkającymi osobami wnoszenia opłat za używanie lokalu,
 - f. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
 - g. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
 - h. pisemnie powiadomić o wszystkich zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni,
 - i. powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego przysługuje Członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jeżeli wiąże się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - j. zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w rejestrze członków,
 - k. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania i zabezpieczenie mienia Spółdzielni,
 - l. uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
 - m. udostępniania zajmowanego lokalu na wezwanie Spółdzielni celem usunięcia awarii, ustalenia zakresu niezbędnych prac i przeprowadzenia remontu, przeglądu lub konserwacji urządzeń,
 - n. niezwłocznego zgłaszania usterek i nieprawidłowości w funkcjonowaniu lokalu lub części wspólnych budynku,
 - o. zgłaszania zakresu prac remontowych wykonywanych w lokalu, w szczególności ingerujących w części wspólne w terminie co najmniej 3 dni przed ich rozpoczęciem.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone ustawą Prawo spółdzielcze,

ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statutem.

Rozdział IV Ustanie członkostwa

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia uchwały właścicieli lokali o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej oraz po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
5. W przypadku gdy zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy zobowiązani są, w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego, ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd.

§ 10

1. Właściciel lokalu będący Członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym do Zarządu ze skutkiem natychmiastowym.
2. Wystąpienia dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Rozdział V Wkłady budowlane

§ 11

Wkład budowlany na lokal ustalany jest w oparciu o rozliczenie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego. Zasady rozliczenia kosztów budowy uchwała Rada Nadzorcza.

§ 12

Wysokość wkładu budowlanego określa się w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w ciągu 3

miesiący od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 13

Wkład budowlany (albo zaliczkę na wkład budowlany) Członek zobowiązany jest wnieść na konto Spółdzielni w wysokości i terminie określonym w Statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. Nie wpłacenie wkładu budowlanego (albo zaliczki na wkład budowlany) w terminie może spowodować wypowiedzenie umowy i wykreślenie z rejestru członków. Od niewpłaconych w terminie rat wkładu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 14

W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, niespłacona kwota wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową – również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

Rozdział VI

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 15

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
7. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 16

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 17

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy

wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest Członek albo osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 18

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 11 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 19

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.

§ 20

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 19 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 21

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest

zawrzeć umowę przeniesienia własności po dokonaniu:

- a. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 31 ust 1 i 2,
 - c. spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że spółdzielnia nie ma tytułu prawnego do gruntu ani nie spełnia przesłanek do zasiedzenia, o których mowa w art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 23

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 24

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, któremu członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 25

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

Rozdział VII Odrębna własność lokalu

§ 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e. inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 27

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie notarialnej.
4. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
5. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 28

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 26 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 26 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 26 ust. 1 lit. a i e, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 29

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do lokali użytkowych i garaży budowanych na podstawie umowy o budowę lokalu.

Rozdział VIII

Używanie lokali i opłaty eksploatacyjne

§ 30

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 33.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu (ekspektatywa prawa), są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 33.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 31

1. Opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5, Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 32

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5,
- b. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 33

Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 34

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 30 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 35

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rozdział IX Organy Spółdzielni

§ 36

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie,

- b. Rada Nadzorcza,
 - c. Zarząd.
2. Wybory organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. b i c, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw – bez głosów wstrzymujących się.
 5. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio, wyłącznie ich dotyczących.
 6. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powołuje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 37

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

§ 38

1. Jeżeli liczba Członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych pełnomocników.
3. Członek ma prawo korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu, chyba że zostaną o to poproszone przez Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy Członek ma jeden głos.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 40

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań finansowych, w tym kredytów bankowych, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrzenie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalenie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
14. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
16. rozpatrywanie innych spraw wniesionych przez Zarząd, a nie zatwierdzonych do kompetencji innych organów,
17. wprowadzenie do porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktów zgłoszonych przez członków Spółdzielni – jeżeli Zarząd nie wprowadzi do porządku obrad projektów uchwał i żądań zgłoszonych w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub ewentualnie jego pierwszej części, które to projekty lub wnioski zostały poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd co najmniej raz w roku, w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz określeniem porządku obrad.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.

§ 42

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 43

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrzenia spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem § 36 ust. 2. Na żądanie 1/5 liczby Członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni.
8. Uchwała sprzeczna z przepisami prawa jest nieważna.
9. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w

interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu.

10. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 44

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 45

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 Członków wybranych spośród Członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
4. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 46

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

§ 47

Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się wyborem dokonany przez Walne Zgromadzenie.

§ 48

Członkostwo w Radzie Nadzorczej ustaje w przypadku:

- a. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- b. zrzeczenia się mandatu,
- c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d. śmierć Członka,
- e. zatrudnienia w Spółdzielni.

§ 49

W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, do składu Rady Nadzorczej na jego miejsce dokonuje się wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu – na okres do końca kadencji dotychczasowego członka Rady Nadzorczej.

§ 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - a. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - i. badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - ii. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - iii. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków.

- b. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - c. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - d. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - e. uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - f. podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a Członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych,
 - g. rozpatrzenie odwołań od decyzji Zarządu,
 - h. zwołanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - i. podejmowanie uchwał o nabyciu i obciążeniu nieruchomości,
 - j. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za lokale, w tym tych, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - k. wybór i odwołanie Prezesa Zarządu oraz Członka Zarządu,
 - l. rozpatrywanie innych spraw wniesionych przez Zarząd, a niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - m. udzielanie Członkom Zarządu Spółdzielni WSBM „Atena” urlopów wypoczynkowych i innych,
 - n. akceptowanie kosztów i udziału Członków Zarządu w szkoleniach, kursach i seminariach doszkalających,
 - o. uzgadnianie i akceptowanie zakupów sprzętu i urządzeń na potrzeby biura Spółdzielni,
 - p. opiniowanie kandydatów na pracowników Spółdzielni i wysokości ich wynagrodzeń oraz zmiany ich wynagrodzeń,
 - q. opiniowanie wszystkich umów zawieranych przez Zarząd, a także aneksów umów oraz wypowiedzeń umów – przed ich podpisaniem przez Zarząd,
 - r. uchwalanie regulaminu organizowania przetargów w Spółdzielni.
 - s. przyjmowanie sprawozdań finansowych Spółdzielni
 - t. uchwalanie planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 51

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 52

Na każdym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności.

§ 53

1. W celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej nowej kadencji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a jeżeli to nie jest możliwe – Członek Zarządu Spółdzielni, zwołuje pierwsze posiedzenie Rady w terminie 14 dni od daty wyboru Rady, na którym dokonuje się:
 - a. wyboru Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego Rady oraz Sekretarza,

- b. przydziału zadań innym Członkom Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego lub Sekretarz, co najmniej raz na miesiąc.
 3. Na wniosek 1/3 Członków Rady lub na wniosek Zarządu, posiedzenie Rady powinno być zwołane w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 4. Rada Nadzorcza ma prawo dokonywać wyborów i przydziału zadań, o których mowa w ust. 1, także w trakcie kadencji.

§ 54

1. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.
2. W przypadku naruszenia przez Członka Rady zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Walne Zgromadzenie powinno zostać zwołane w terminie dwóch miesięcy od decyzji Rady Nadzorczej zawieszającej Członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.

§ 55

1. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad lub podjęcie określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia jest wysyłane członkom Rady Nadzorczej za pomocą poczty elektronicznej na adres email wskazany Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia może być doręczone także za pomocą listu poleconego lub telefaksu za potwierdzeniem nadania, wysłanym na ostatni adres/numer telefaksu wskazany Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej albo w inny sposób gwarantujący otrzymanie zawiadomienia przez członka Rady Nadzorczej.
4. W zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej oznacza się tryb, miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia.
5. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej winno zostać wysłane członkom Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 (siedem) dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.
6. W przypadkach niecierpiących zwłoki, zwołanie posiedzenia może nastąpić z zachowaniem krótszego terminu niż określony w ust. 5 powyżej.
7. Materiały dotyczące spraw objętych porządkiem obrad winny zostać udostępnione członkom Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nimi przed posiedzeniem.

§ 56

1. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy

- wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
2. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków Rady uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
 3. W przypadku zarządzenia głosowania pisemnego albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość Przewodniczący Rady lub inna upoważniona osoba przesyła projekt uchwały wszystkim członkom Rady w sposób przewidziany do zwoływania posiedzeń opisany w § 55 ust. 3. Wraz z projektem uchwały przesyła się załączniki do uchwały oraz kartę do głosowania. Członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do wypełnienia oraz podpisania karty do głosowania w terminie wskazanym w zawiadomieniu o zarządzeniu głosowania na piśmie/przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podpisaną kartę do głosowania członek Rady odsyła Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub innej osobie upoważnionej. W przypadku przesłania karty do głosowania za pośrednictwem faksu albo poczty elektronicznej, członek Rady Nadzorczej jest obowiązany do niezwłocznego doręczenia oryginału podpisanej karty do głosowania do biura siedziby Spółdzielni w zapieczętowanej kopercie.
 4. W przypadku zarządzenia głosowania uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość wszyscy członkowie Rady Nadzorczej powinni zostać powiadomieni o dacie, w której ma nastąpić głosowanie nad podjęciem uchwały. Środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość powinny zapewniać możliwość równoczesnego komunikowania się przez wszystkich członków Rady Nadzorczej biorących udział w podejmowaniu uchwał w przedmiotowym trybie.
 5. Z głosowania uchwały na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość spisywany jest protokół zawierający treść podjętej uchwały, sposób w jaki uchwała została podjęta oraz informację o wyniku głosowania. Protokół sporządza osoba wyznaczona przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, stanowiącego określoną w ust. 2 część minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z przepisami ustawy określającymi minimalne wynagrodzenie za pracę.
2. Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej wynosi:
 - a. 35% minimalnego wynagrodzenia dla Przewodniczącego Rady,
 - b. 25% minimalnego wynagrodzenia dla Zastępcy Przewodniczącego Rady, Sekretarza Rady i przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
 - c. 15% minimalnego wynagrodzenia dla Członka Rady.

§ 58

1. Zarząd może być dwu lub trzyosobowy. O liczbie Zarządu decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać doświadczenie z zakresu administracji i zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
3. Z Prezesem Zarządu i Członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na

- podstawie umowy o pracę.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 59

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w zakresie bieżącej i perspektywicznej działalności Spółdzielni niezastrzeżonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd uchwała regulamin w sprawie zasad używania lokali w Spółdzielni oraz zasad porządku domowego.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności:
 - a. Radzie Nadzorczej – co najmniej raz na kwartał,
 - b. Walnemu Zgromadzeniu – na każdym Walnym Zgromadzeniu.

§ 60

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 61

1. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Zarządu podając proponowany porządek obrad lub podjęcie określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia jest wysyłane członkom Zarządu za pomocą poczty elektronicznej na adres email wskazany Spółdzielni przez członka Zarządu. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia może być doręczone także za pomocą listu poleconego lub telefaksu za potwierdzeniem nadania, wysłanymi na ostatni adres/numer telefaksu wskazany Spółdzielni przez członka Zarządu albo w inny sposób gwarantujący otrzymanie zawiadomienia przez członka Zarządu.
4. W zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia Zarządu oznacza się tryb, miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia.
5. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Zarządu winno zostać wysłane członkom Zarządu przynajmniej na 7 (siedem) dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.
6. W przypadkach niecierpiących zwłoki, zwołanie posiedzenia może nastąpić z zachowaniem krótszego terminu niż określony w ust. 5 powyżej. Materiały dotyczące spraw objętych porządkiem obrad winny zostać udostępnione członkom Zarządu w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nimi przed posiedzeniem.

§ 62

1. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna pod warunkiem, że wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
2. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków Zarządu uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. W przypadku zarządzenia głosowania pisemnego albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość Prezes Zarządu lub inna upoważniona osoba przesyła projekt uchwały wszystkim członkom Zarządu w sposób przewidziany do zwoływania posiedzeń opisany w § 61 ust. 3. Wraz z projektem uchwały przesyła się załączniki do uchwały oraz kartę do głosowania. Członek Zarządu zobowiązany jest do wypełnienia oraz podpisania karty do głosowania w terminie wskazanym w zawiadomieniu o zarządzeniu głosowania na piśmie/przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podpisaną kartę do głosowania członek Rady odsyła Prezesowi Zarządu lub innej osobie upoważnionej. W przypadku przesłania karty do głosowania za pośrednictwem faksu albo poczty elektronicznej, członek Zarządu jest obowiązany do niezwłocznego doręczenia oryginału podpisanej karty do głosowania do biura siedziby Spółdzielni w zapieczętowanej kopercie.
4. W przypadku zarządzenia głosowania uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość wszyscy członkowie Zarządu powinni zostać powiadomieni o dacie, w której ma nastąpić głosowanie nad podjęciem uchwały. Środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość powinny zapewniać możliwość równoczesnego komunikowania się przez wszystkich członków Zarządu biorących udział w podejmowaniu uchwał w przedmiotowym trybie.
5. Z głosowania uchwały na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość spisywany jest protokół zawierający treść podjętej uchwały, sposób w jaki uchwała została podjęta oraz informację o wyniku głosowania. Protokół sporządza osoba wyznaczona przez Prezesa Zarządu.

§ 63

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają, działający łącznie, co najmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. W przypadku rezygnacji, ustąpienia lub rozwiązania umowy przez Spółdzielnię z jednym z Członków Zarządu oraz pozostawania w składzie Zarządu tylko jednego Członka Zarządu, Rada Nadzorcza może czasowo delegować do Zarządu ze swojego składu jedną osobę – na okres nieprzekraczający 3 miesięcy.

Rozdział X Gospodarka Spółdzielni

§ 64

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 65

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 tej ustawy, niniejszego Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego: umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża wkłady budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 66

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

- a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 pkt 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- b. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy;
- c. ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 67

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 68

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów mieszkaniowych, obciążają odpowiednio te fundusze.
3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki

zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego: umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje praw własności lokali; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętej kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi Członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 69

Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 70

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz wkładów budowlanych,
- 3) fundusz remontowy.

§ 71

Źródłami finansowania działalności Spółdzielni są fundusze wymienione w § 70, kredyty bankowe, dotacje oraz darowizny.

§ 72

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie. Koszty ogólne Spółdzielni dzielone są na poszczególne inwestycje proporcjonalnie do ich wartości.
2. Raz w roku, w terminie do 31 marca Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej sprawozdanie o stanie funduszy oraz perspektywach ich powiększenia lub uszczuplenia.
3. Zarząd sporządza preliminarz przewidywanych dochodów i wydatków na dany rok kalendarzowy najpóźniej do 31 marca tego roku. Do 31 marca roku następnego bilans dochodów i wydatków z zagospodarowania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej.

4. Najpóźniej do 31 marca Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok ubiegły.

§ 73

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości.
2. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie z działalności łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 74

Spółdzielnia obowiązana jest co najmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności, rzetelności całości działania.

Rozdział XI Postanowienia końcowe

§ 75

1. W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. oraz ustawy z dnia 15 września 1982 r. prawo spółdzielcze.
2. Z dniem wejścia w życie Statutu traci moc Statut obowiązujący od 7 lutego 2008 r.